

金沢市のまちなか定住促進事業の実態と評価に関する調査研究

著者	植竹 俊光, 川上 光彦, 宇津 徳浩, 亀山 博司
雑誌名	都市計画論文集 = Journal of the City Planning Institute of Japan
巻	40
号	3
ページ	589-594
発行年	2005-10-01
URL	http://hdl.handle.net/2297/19351

99. 金沢市のまちなか定住促進事業の実態と評価に関する調査研究

Study on Actual Condition and Evaluation of Housing Activity Promotion Projects in Kanazawa City

植竹俊光*・川上光彦**・宇津徳浩*・亀山博司*

Toshimitsu Uetake*, Mitsuhiko Kawakami**, Norihiro Utsu* and Hiroshi Kameyama*

Many local cities lose population in their central area. Kanazawa City started grant projects for promoting housing activities in the central area as one of housing policies since 2001. It is fairly unique system and necessary to evaluate this project to use more effectively in the future. This study aim is to evaluate this project through questionnaire survey against households. Households, who have received and not received grants for their housing activities, are selected for comparison study. Factors are studied such as household characteristic, building indices, reasons for application of the grant and its satisfaction level using questionnaire data. As a result of this study, it is clarified that the grant system has a certain level effective, especially for housing activities for younger households moving in the central area from outside area. Some proposals are also presented.

Keywords: Central Area of Local City, Residence in Inner City, Housing Policy, Grant System
地方都市中心部, 都心居住, 住宅政策, 助成制度

1. 研究の目的

わが国の地方都市では中心部において人口が減少している場合が多く、中心市街地活性化基本計画などにもとづいて都市政策上の対応が進められている。金沢市においても、市全域の総人口は経年的に増加しているにもかかわらず、中心市街地人口は減少し続け、総人口に占める割合も継続的に減少してきている。金沢市では1998年に「中心市街地活性化基本計画（以下、基本計画）」を策定し、「定住人口の増加」を主要目標として挙げ、地域のコミュニティ形成にも留意しながら、金沢のまちなみや景観など伝統環境と調和した住宅供給が促進されるような施策を講じる必要があるとしている。このような観点から、2001年4月に「金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例」を制定し、「まちなか定住促進事業」を導入した。

このような定住促進事業は、大都市中心部などにおいても実施されてきており、そうした政策・事業の調査研究として、東京都や大阪府の市街地住宅総合設計制度と地区計画制度を併せて評価したもの¹⁾や東京都の住宅付置制度を評価したもの²⁾がみられる。一方、地方都市においては、そうした中心部における定住促進のための具体的な政策や事業についての評価や調査を行った研究としては石丸³⁾があげられるが、その他ほとんどみられない。

本研究の対象とする金沢市における「まちなか定住促進事業¹⁾」は、藩政期から市街地を形成していた地域を含めたまちなか区域を対象とし、戸建て・共同住宅などの新築や購入・改築費用などに補助金を給付し定住を促す事業である。この事業は時限的なものとして開始され、2005年度には政策評価が必要となっている。

本研究ではこの事業を取り上げ、実績についての調査研究に基づいてその評価を行い、今後のまちなか定住促進事

業の課題・提言を行うことを目的としている。また、他の地方都市における定住促進事業のあり方について考察する。

2. 研究の方法

本研究では、「まちなか定住促進事業」の補助対象区域であるまちなか区域を対象区域とし、9つの制度のうち、最も多く利用されている「まちなか住宅建築奨励金制度」（以下、本制度）を対象とする²⁾。本制度が施行された1998年度から2003年度までにまちなか区域内において、戸建て住宅の新築・建替・購入（以下、建築活動）を行った全1360世帯（利用者301世帯、未利用者1059世帯）の中から、400世帯（利用者200世帯、未利用者200世帯）を無作為に抽出して、それらを対象として調査票を用いて配布・留置による調査を行った。配布・回収の状況を表1に示す。

調査結果から世帯特性や居留意識、生活環境や制度に対する満足度などを明らかにする。また、調査員による住宅の外観調査から、建物の外観や町並みとの関連性などを分析する。なお、「制度利用申請書」、「建築計画概要書」を用いて、まちなか区域内における建築活動の実態も分析する。これらから制度利用者と未利用者の特性を比較し、それらを踏まえて本制度の評価を行う。

表1 調査票の回収結果

	利用者	未利用者	合計
回収数:A	143	121	264
拒否数:B	20	35	55
回収率(%)A/(A+B)	87.7	77.6	82.8

3. まちなか区域における建築活動と世帯

(1) 世帯特性

図1は従前居住地別の世帯主年齢の割合を示す。まちなか区域において建築活動を行う世帯の世帯主年齢は30代

* 学生会員 金沢大学大学院自然科学研究科 (Kanazawa University)

** 正会員 金沢大学大学院自然科学研究科 (Kanazawa University)

から60代と幅広い。従前居住地別で見ると、現在地で建替えをした世帯は60歳代など高齢の世帯主の割合が大きいことがわかる。一方、区域内および区域外から転居を伴う世帯（以下転居を伴う世帯）は30代や40代を世帯主としている。また、区域外からの転居を伴った世帯においては60代を世帯主とする世帯も多く見られる。

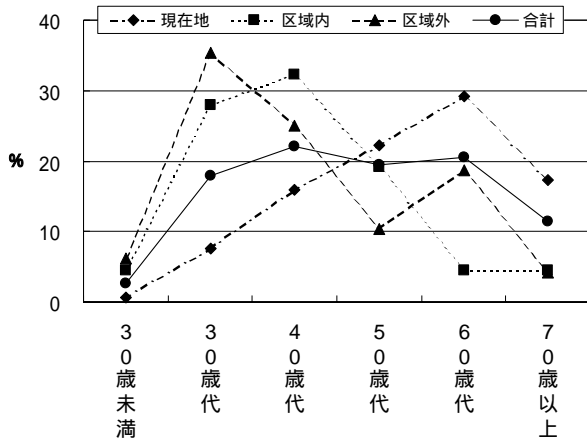


図1 従前居住地別の世帯主年齢

世帯主年齢別の世帯タイプを図2に示す。「夫婦のみ」は30歳未満で29%、60歳代や70歳代で30%以上と多くみられる。「夫婦（片親）と子供」は全体では53%と半数以上を占め、30歳代や40歳代の比較的若い世帯主の世帯で多くみられ60%以上の割合を示すが、世帯主の年齢が高くなるほど少なくなり、60歳代と70歳代ではともに27%の割合を示す。「夫婦と子供と両親（片親）」は30歳未満ではみられず、世帯主年齢が高くなるほど多くなる傾向があり、

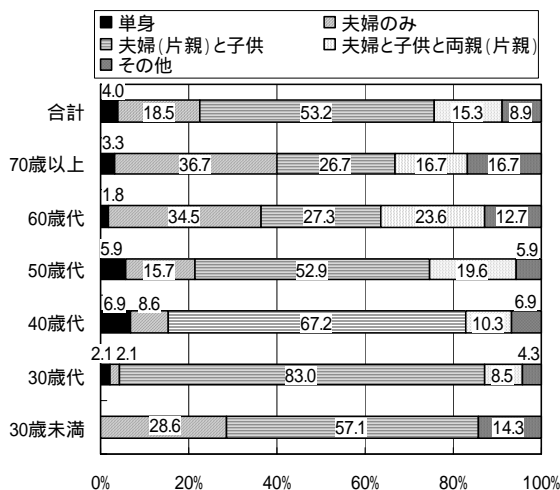


図2 世帯主年齢別の世帯タイプ

60歳代では24%と最も多い。

また世帯主年齢別の世帯年収を表2に示す。400万円未満の低所得層は全体の15%程度であるが、20代や65歳以上ではその割合が大きい。400～800万円未満の世帯は全体の42%であり、特に30歳代未満～40歳代において大きな割合を占めている。800万円以上の世帯は全体の4割程度で、30歳以降にみられ、また50歳代で大きな割合を示し、平均も902万円と最も高い値を示している。さらに60歳以上では世帯主年齢の上昇とともに、年収が減少傾向となる。

(2)土地と建物の取得状況
表3に、従前居住地別の土地および建物の取得状況を示す。まちなか区域における建築活動の半数以上が従前居住地を現在地としている。一方、まちなか区域内および外からの転居を伴った建築活動は、それぞれ26%および18%であり、その合計は約4割である。全体としては現在地での「建物のみを取得した世帯」が半数以上であり、一方で「建物と土地を取得した世帯」も4割程度ある。従前居住地別にみると、現在地である世帯はその8割以上が建物だけの取得であり、従来からの敷地をそのまま利用して建替えを行っている。また13%の世帯は建物と土地の取得を行っているが、これは従前住居の敷地広さや居住スペースに不満を持ち隣接の敷地を取得し新規住居の建築を行ったと考えられる。転居を伴う世帯において「建物のみ取得」もみられるが、これには親世帯との同居による2世帯住宅への建替えなどが考えられる。

表3 住宅の立地場所と土地・建物の取得状況

	世帯数(%)			
	建物のみ購入	建物と土地の購入	不明	合計
現在地	117 (81.3)	19 (13.2)	8 (5.6)	144 (100.0)
まちなか区域内	13 (18.6)	54 (77.1)	3 (4.3)	70 (100.0)
まちなか区域外	16 (32.0)	33 (66.0)	1 (2.0)	50 (100.0)
合計	146 (55.3)	106 (40.2)	12 (4.5)	264 (100.0)

(3)建築活動の理由

建築活動を行う理由を表4に示す（複数回答）。「住宅の傷み」が全体の49%を占め、次いで「敷地・住宅の狭さ」や「設備の不十分さ」などの項目が28%を占め、従前の住宅に不満があった世帯が多いことがわかる。また、「子供の誕生や成長」「持ち家を所有したい」という項目も2割程度の割合を占める。従前居住地を現在地とする世帯に関して「住宅の傷み」を建築活動の理由として挙げる世帯が71%と大きな割合を占め、次いで「設備の不十分さ」や「敷地・住宅の狭さ」が占め、従前の住宅に不満があった世帯が多いことがわかる。しかし、「子供の誕生や成長」「親や子供との同居」はそれぞれ20%、10%と従前住宅の不満に比べ

表2 世帯主年齢別の世帯年収分布

	世帯数(%)								平均年収(万円)
	400万円未満	400万円～800万円未満	800万円～1200万円未満	1200万円～1600万円未満	1600万円～2000万円未満	2000万円以上	不明	合計	
30歳未満	3 (42.9)	4 (57.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	7 (100.0)	428.6
30歳代	3 (6.4)	32 (68.1)	6 (12.8)	1 (2.1)	0 (0.0)	2 (4.3)	3 (6.4)	47 (100.0)	663.8
40歳代	5 (8.6)	27 (46.6)	16 (27.6)	3 (5.2)	0 (0.0)	3 (5.2)	4 (6.9)	58 (100.0)	748.3
50歳代	4 (7.8)	18 (35.3)	21 (41.2)	3 (5.9)	4 (7.8)	1 (2.0)	0 (0.0)	51 (100.0)	902.0
60歳代	11 (19.6)	18 (32.1)	17 (30.4)	1 (1.8)	3 (5.4)	1 (1.8)	5 (8.9)	56 (100.0)	692.9
70歳以上	8 (26.7)	6 (20.0)	4 (13.3)	3 (10.0)	2 (6.7)	0 (0.0)	7 (23.3)	30 (100.0)	566.7
不明	1 (6.7)	2 (13.3)	1 (6.7)	1 (6.7)	1 (6.7)	0 (0.0)	9 (60.0)	15 (100.0)	373.3
合計	35 (13.3)	107 (40.5)	65 (24.6)	12 (4.5)	10 (3.8)	7 (2.7)	28 (10.6)	264 (100.0)	700.8

ると主な理由と回答する世帯が少ない。まちなか区域内からの転居を伴う世帯に関しては、「敷地・住宅の狭さ」が54%と大きな割合を占める一方で「子供の誕生や成長」「持ち家を所有したい」という項目の割合がそれぞれ約30%であり、従前の住宅に対する不満だけでなく、家族構成の変化などが理由となっていることがわかる。まちなか区域外からの転居を伴う世帯に関しても、区域内からの転居を伴う世帯とほぼ同様の傾向を示すが、特に「その他（通勤通学の不便さ）」を理由としてあげる世帯が他に比べ多く、まちなか区域での建築活動により通勤通学時間の短縮や交通手段の多様化を図ろうとしていると考えられる。

(4)居住水準

建築された住宅の延床面積から居住水準⁽³⁾の状況を明らかにする。表5に国の住宅建設五箇年計画に定められた基準との関わりを示す。最低居住水準以下の世帯はなく、都市居住型誘導居住水準以上の世帯が90%以上である。特に世帯人数が少ない世帯は居住水準が高く、世帯人数の増加により一般型誘導居住水準以下の世帯が増加している。また世帯人数に関わりなく、一般型誘導居住水準以上の世帯が60%以上と高く、「3人以下世帯」では80%以上と非常に高い。

さらに「一般型」以上の居住水準の世帯に対し、「建築概要書」の「自己の居住部分の床面積」から一般型居住水準

を指標として評価を行う(表6)。全世帯の59%が余裕室を2部屋以上有していることがわかる。また世帯人数が多くなるにつれ余裕室が少なくなる。8割以上の1人・2人世帯は余裕室を2部屋以上有しており、とくに1人世帯では「一般型誘導居住水準」の2倍の面積である100㎡を超える世帯が57%ある。これらの住宅は、現住世帯の住まいとしては「広すぎる」といえる。

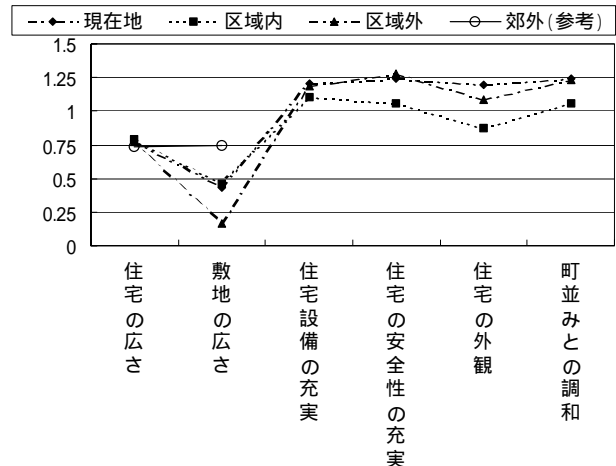


図3 従前居住地別の住宅評価

注) 郊外(参考)のデータは「住宅の広さ」「敷地の広さ」だけである。

(5)住宅の評価

従前居住地別の住環境評価と生活環境の分析を行う。分析のため、「満足」を+2、「まあ満足」を+1(以下満足世帯)、「多少不満」を-1、「非常に不満」を-2(以下不満世帯)として、評価値を算出した。また分析に際し、その傾向を把握するため郊外居住世帯の調査結果⁽⁵⁾との比較を行った。

図3より従前居住地別に住宅評価をみると、全体的に「住宅設備の充実」「住宅の安全性の充実」「住宅の外観」「町並みとの調和」の4項目が高い評価値を示し、「住宅の広さ」「敷地の広さ」でもやや低くなるが、満足世帯が半数以上を占めている。従前居住地を現在地とした世帯においては、全体的に住宅について一定程度満足している状況がうかがえる。一方、まちなか区域内からの転居の世帯は、全体と比較すると、「住宅の安全性の充実」「住宅の外観」「町並みとの調和」において0.1~0.2低い値となっている。これは前述のように、従前の住宅や敷地の広さに不満を持ち転居してきた世帯が多いため、住宅の安全性や外観、町並みとの調和より広さを重視したためと考えられる。また、まちなか区域外から転居の世帯は、全体と比較し「敷地の広さ」において0.3低い値となっており、住宅や敷地の広さ以上に住宅の安全性や外観を重視したが、郊外ほど敷地が広くないために不満を持っていると考えられる。また、一概に

表5 世帯人数別居住水準

	世帯数(%)			
	A X<B	B X<C	C X	合計
1人	0 (0.0)	0 (0.0)	12 (100.0)	12 (100.0)
1人(中高齢単身)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (100.0)	2 (100.0)
2人	0 (0.0)	4 (8.2)	45 (91.8)	49 (100.0)
3人	1 (1.5)	9 (13.6)	56 (84.8)	66 (100.0)
4人	2 (3.3)	19 (31.1)	40 (65.6)	61 (100.0)
5人	2 (7.7)	9 (34.6)	15 (57.7)	26 (100.0)
5人(中高齢単身含)	2 (14.3)	3 (21.4)	9 (64.3)	14 (100.0)
6人	0 (0.0)	2 (40.0)	3 (60.0)	5 (100.0)
6人(中高齢夫婦含)	2 (14.3)	3 (21.4)	9 (64.3)	14 (100.0)
合計	9 (3.6)	49 (19.7)	191 (76.7)	249 (100.0)

X:延べ床面積 A:最低居住水準 B:都市居住型 C:一般型
注) 7人以上の世帯と不明の世帯は除いた

表6 世帯人数と余裕室の関係

	世帯数(%)					
	X<1	1<X<2	2<X	小計	合計	
1人	1 (8.3)	0 (0.0)	11 (91.7)	12 (100.0)	12 (100.0)	
1人(中高齢単身)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (100.0)	2 (100.0)	2 (100.0)	
2人	0 (0.0)	4 (8.2)	41 (83.7)	45 (91.8)	49 (100.0)	
3人	1 (1.5)	11 (16.7)	44 (66.7)	56 (84.8)	66 (100.0)	
4人	6 (9.8)	9 (14.8)	25 (41.0)	40 (65.6)	61 (100.0)	
5人	0 (0.0)	4 (15.4)	11 (42.3)	15 (57.7)	26 (100.0)	
5人(中高齢単身含)	3 (21.4)	1 (7.1)	5 (35.7)	9 (64.3)	14 (100.0)	
6人	0 (0.0)	2 (40.0)	1 (20.0)	3 (60.0)	5 (100.0)	
6人(中高齢夫婦含)	2 (14.3)	1 (7.1)	6 (42.9)	9 (64.3)	14 (100.0)	
合計	13 (5.2)	32 (12.9)	146 (58.6)	191 (76.7)	249 (100.0)	

X:延べ床面積から人数ごとの一般型居住水準を引いた面積 r:余裕室面積
注) 7人以上の世帯と不明の世帯は除いた

表4 住宅の立地場所と建築活動の理由(複数回答)

	世帯数(%)											世帯数
	結婚などの世帯独立	子供の誕生や成長	転職・退職など	親または子供との同居	持ち家所有のため	敷地・住宅の狭さ	住宅の傷み	住宅設備の不十分	住宅の外観に不満	周辺環境の悪さ	その他	
現在地	4 (2.8)	23 (16.0)	7 (4.9)	16 (11.1)	7 (4.9)	26 (18.1)	103 (71.5)	59 (41.0)	12 (8.3)	0 (0.0)	15 (10.4)	144
まちなか区域内	8 (11.8)	21 (30.9)	3 (4.4)	9 (13.2)	19 (27.9)	37 (54.4)	17 (25.0)	9 (13.2)	2 (2.9)	6 (8.8)	14 (20.6)	70
まちなか区域外	5 (10.4)	7 (14.6)	5 (10.4)	5 (10.4)	17 (35.4)	10 (20.8)	8 (16.7)	4 (8.3)	2 (4.2)	4 (8.3)	11 (22.9)	50
合計	17 (6.5)	51 (19.6)	15 (5.8)	30 (11.5)	43 (16.5)	73 (28.1)	128 (49.2)	72 (27.7)	16 (6.2)	10 (3.8)	40 (15.4)	264

の面積を引いた面積から、居住水準以上の余裕室の面積⁽⁴⁾

比較することはできないが、郊外居住世帯では「敷地の広さ」の項目に関して、まちなか区域よりも0.4高い値となっている。これは、まちなか区域の比較的狭小な敷地に比較して郊外の方が敷地の広さを確保できていると読み取れる。また、「住宅の広さ」の項目に関して、まちなか区域とほぼ同じ値となっており、まちなか区域では郊外より建蔽率・容積率を高くするようにして、住宅の広さを確保していると考えられる。

(6)住環境の評価

図4に従前居住地別の住環境評価のプロフィール曲線を示す。全体的な傾向として、「買い物等の利便性」「通勤の利便性」「公共交通の利便性」などの利便性の評価が全体的に高く、社会的基盤施設の整備が進んでいると思われるまちなか区域の利便性の高さを反映している。

従前居住地を現在地とした世帯においては、全ての項目で満足しており、「道路整備状況」についても0.14と満足している世帯が若干多い。転居を伴った世帯では「道路整備状況」について-0.5と不満を感じている。区域内からの転居を伴う世帯では全体的にやや評価が低く、生活環境の改善があまりみられなかったと考えられ、特に「公共交通の充実」への評価が他と比較してやや低い。区域外から転居した世帯は「買い物等の利便性」「通勤の利便性」などの利便性への満足度が高いが、郊外などから転居してきたため、「建て込み状況」「公園等の充実」への評価が低い。さらに郊外における生活環境の評価では、「公園等の充実」「図書館等の充実」への評価がまちなか区域よりやや高い。さらに「買い物等の利便性」「通勤の利便性」などの利便性の評価には大きく差はない。郊外居住世帯は、交通環境や公園などについて評価が高くなっている。

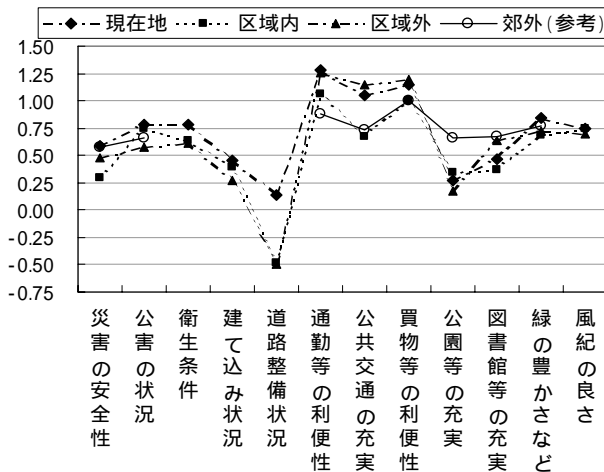


図4 住環境に対する評価

4. 制度利用者・未利用者の比較分析

(1)従前居住地

表7に制度利用者と未利用者の従前居住地を示す。「現在地」では未利用者の方が13pt多く、「区域内」「区域外」では、それぞれ利用者が74%、60%と未利用者に比較して多い。これから、転居を伴う世帯において、制度を利用している世帯が多いことがわかり、現在地の建替えを行った世

表7 住宅の立地場所と従前居住地の比較

	世帯数(%)		
	利用者	未利用者	全体
現在地	63 (43.8)	81 (56.3)	144 (100.0)
まちなか区域内	51 (72.9)	19 (27.1)	70 (100.0)
まちなか区域外	29 (58.0)	21 (42.0)	50 (100.0)
合計	143 (54.2)	121 (45.8)	264 (100.0)

帯は、制度を利用していない世帯が多い。

制度利用者と未利用者の世帯主年齢の比較を図5に示す。制度利用者では30歳代が24%と最も多く、世代の上昇と共に割合は低下している。特にこの傾向は転居を伴った世帯において顕著である。一方で未利用者では、利用者とは異なり世代が上昇するとその割合も大きくなり、60歳代が24%と最も多い。特にこの傾向は現在地での建替えを行った世帯において顕著である。

図6より、世帯主年齢別の年収および借入金について比較する。年収は、制度利用者・未利用者ともに年功序列型の傾向がみられ、50歳代から60歳代の年収が最も大きい。しかし、借入金は、利用者に比べ未利用者は平均借入金額が低い傾向があり、また借入金を有していない世帯も多い。特に50歳代以降で平均借入金額が利用者と比較してかなり少ない。60歳代では平均で利用者1890万円に対して、未利用者は580万円の借入金を有しており、その差は1310万円と最も大きい。また、50歳代以降の世帯では、借入金を有していない世帯も多い傾向がみられる。

(2)まちなか区域の設定

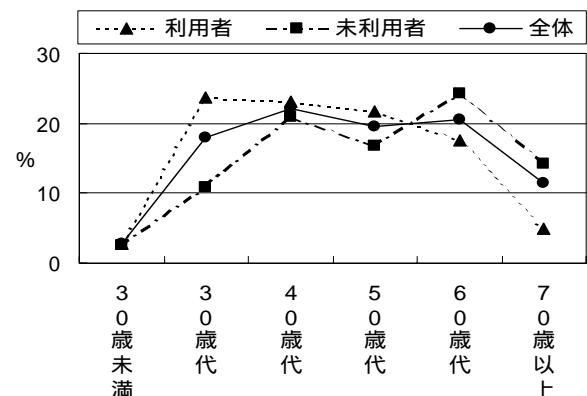


図5 世帯主年齢の比較

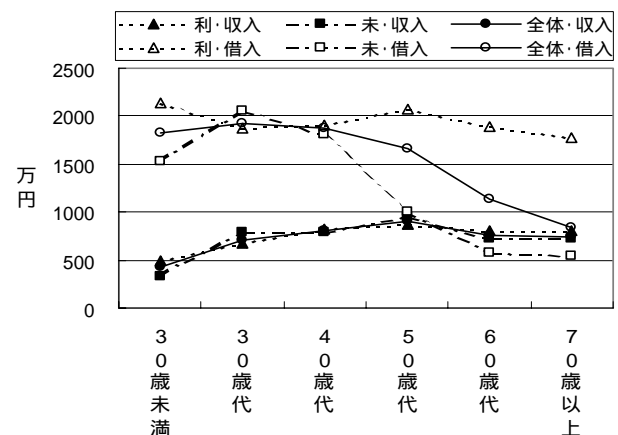


図6 世帯年齢別平均年収と平均借入金の比較

表8に区域設定に対する評価を示す。「必要」と答えた世帯が全体で56%あり、そのうち利用者は66%と2/3を占め、未利用者も44%と半分近くを占めている。一方で、「不必要」と答えた世帯は全体で7%であり、利用者・未利用者ともにそれぞれ6%・9%と大変少ない。以上のように多くの世帯において、本制度の区域設定の必要性を感じており、この傾向は利用者において顕著である。また区域の範囲設定に関しては、現状よりも拡大すべきという世帯および縮小すべきという世帯がそれぞれ23%と5%であり、どちらかといえば現状よりも拡大すべきという意見が多い。また、10%の世帯が町会などの分割を避けた範囲設定を望んでおり、現状の境界線は主要幹線道路などを用いて設定しているため、まちなか区域の設定に関して町会というコミュニティの境界域も考慮すべきである。

表8 区域設定に対する評価 世帯数(%)

	区域は必要	区域は不必要	範囲を広げる	範囲を狭める	町会等の分割を避ける	その他	世帯数
利用者	95 (66.4)	8 (5.6)	41 (28.7)	5 (3.5)	19 (13.3)	10 (7.0)	143
未利用者	53 (43.8)	11 (9.1)	20 (16.5)	7 (5.8)	9 (7.4)	36 (29.8)	121
全体	148 (56.1)	19 (7.2)	61 (23.1)	12 (4.5)	28 (10.6)	46 (17.4)	264

(3) 建築条件の評価

図7に現行制度における建物条件に対する評価を示す。なお、プロフィール曲線を描く際、「必要」を+1、「どちらともいえない」0、「不必要」-1として算出した。「屋根の色」「屋根の素材」「壁面の色」などの外観に大きく影響する項目については「必要」とする世帯の割合が高くなったが、利用者に比べ未利用者はやや低い傾向にある。また、「和室の設置」「和室壁の素材」といった建物内部の条件や「建物広さ」への評価は低く、「不必要」と考える世帯が多い。しかし、全体として「必要」とする世帯が多く、建築条件に対して利用者・未利用者ともに一定の理解を示している。

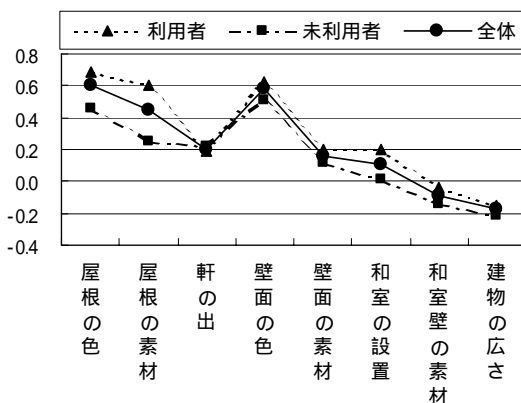


図7 現行の建築条件に対する評価

表9と表10に建築された住居の屋根素材および形態と壁面に関して示す。屋根は、黒系瓦の勾配屋根を基準とし、利用者の全てが瓦利用の勾配屋根である。一方、未利用者は瓦だけでなく金属板やスレートの利用や、勾配屋根だけでなく陸屋根も見られる。また壁面は、塗壁や板張りが基準だが、サイディングボード利用も可能であり、色についても「落ち着いた色彩」と抽象的な表現になっている。利

表9 屋根の素材と形態

	上:利用者		下:未利用者		世帯数(%)
	勾配屋根	陸屋根	勾配屋根	陸屋根	
瓦	196 (100.0)	0 (0.0)	196 (100.0)	0 (0.0)	196 (100.0)
金属板・スレート	89 (98.9)	1 (1.1)	90 (100.0)	0 (0.0)	90 (100.0)
瓦と金属板・スレートの混合利用	78 (91.8)	7 (8.2)	85 (100.0)	0 (0.0)	85 (100.0)
その他	4 (100.0)	0 (0.0)	4 (100.0)	0 (0.0)	4 (100.0)
合計	200 (100.0)	0 (0.0)	200 (100.0)	0 (0.0)	200 (100.0)

表10 壁面の素材 世帯数(%)

	塗壁(風)	板張り(風)	タイル	その他	合計
利用者	170 (85.0)	25 (12.5)	0 (0.0)	5 (2.5)	200 (100.0)
未利用者	106 (53.0)	27 (13.5)	28 (14.0)	39 (19.5)	200 (100.0)
合計	276 (69.0)	52 (13.0)	28 (7.0)	44 (11.0)	400 (100.0)

注)複数の素材の組み合わせなど

用者は塗壁(風)の壁面が85%と多く、未利用者も53%と半数以上だが、タイルなどその他の素材も利用されている。

表11と表12に敷地内駐車場の形態や位置、塀・門・生垣の状況を示す。駐車場ありの世帯は、利用者が94%、未利用者が84%であり、特に屋根なし建物外車庫が半数以上である。また、全体の7割以上が塀・門・生垣がなく、特に利用者・敷地内駐車場ありの世帯において約8割と多い。また表12から、形態に関わりなく駐車場位置が前面である割合が、利用者未利用者ともに75%以上と多いことがわかる。以上のように、多くの利用者が敷地内に駐車場を設けており、特に屋根なし建物外車庫で住居前面への設置が多く、塀・門・生垣を設置していない傾向が見られた。このことから、町屋系の町並みが多いまちなか区域において、建築された住居の壁面線後退などにより、町並みの連続性が失われていることが考えられ、建物単体の規制だけでなく、線的・面的な規制も盛り込む必要があると考えられる。

(4) 建築活動への影響

表13より補助を受けたことにより、どのような活動が可能になったかを分析する。全体の53%が「建築活動が可能になった」であり、現在地での建替えを行った世帯において60%と高い割合を示している。区域内や区域外からの転

表11 敷地内駐車場の形態と塀・門・生垣の状況

	上:利用者		下:未利用者		世帯数(%)
	塀・門・生垣あり	塀・門・生垣なし	塀・門・生垣あり	塀・門・生垣なし	
建物内車庫	8 (17.0)	39 (83.0)	47 (100.0)	0 (0.0)	47 (100.0)
建物外車庫(屋根あり)	15 (28.8)	37 (71.2)	52 (100.0)	0 (0.0)	52 (100.0)
建物外車庫(屋根なし)	8 (20.0)	32 (80.0)	40 (100.0)	0 (0.0)	40 (100.0)
敷地内駐車場なし	6 (25.0)	18 (75.0)	24 (100.0)	0 (0.0)	24 (100.0)
合計	23 (22.8)	78 (77.2)	101 (100.0)	0 (0.0)	101 (100.0)
敷地内駐車場あり	27 (29.3)	65 (70.7)	92 (100.0)	0 (0.0)	92 (100.0)
合計	8 (66.7)	4 (33.3)	12 (100.0)	0 (0.0)	12 (100.0)
合計	10 (31.3)	22 (68.8)	32 (100.0)	0 (0.0)	32 (100.0)
合計	47 (23.5)	153 (76.5)	200 (100.0)	0 (0.0)	200 (100.0)
合計	58 (29.0)	142 (71.0)	200 (100.0)	0 (0.0)	200 (100.0)

表12 敷地内駐車場の形態と位置

	上:利用者		下:未利用者		世帯数(%)
	前面	側面	背面	側面	
建物内車庫	44 (93.6)	2 (4.3)	1 (2.1)	47 (100.0)	47 (100.0)
建物外車庫(屋根あり)	48 (92.3)	3 (5.8)	1 (1.9)	52 (100.0)	52 (100.0)
建物外車庫(屋根なし)	35 (87.5)	4 (10.0)	1 (2.5)	40 (100.0)	40 (100.0)
合計	18 (75.0)	5 (20.8)	1 (4.2)	24 (100.0)	24 (100.0)
敷地内駐車場あり	85 (84.2)	16 (15.8)	0 (0.0)	101 (100.0)	101 (100.0)
合計	80 (87.0)	10 (10.9)	2 (2.2)	92 (100.0)	92 (100.0)
合計	164 (87.2)	22 (11.7)	2 (1.1)	188 (100.0)	188 (100.0)
合計	146 (86.9)	18 (10.7)	4 (2.4)	168 (100.0)	168 (100.0)

居を伴った世帯においても、それぞれ 48%・45%と半数近くである。補助により多くの世帯で建築活動が可能となっていることから、制度がまちなか区域での戸建て住宅による定住を促進させていると考えられる。また、「住宅設備の充実」「外観デザインの向上」がそれぞれ全体の 37%および 29%の割合を示している。これは制度利用上、建築基準への適合が定められており、この基準による影響と考えられる。さらに、基準以外の設備や外観の向上も補助による金銭的な余裕によって可能になると考えられる。一方で「住居・敷地面積拡大」は全体で 8%と少ない。

表 13 補助により可能になった活動(複数回答)

	建築活動が可能	外観デザイン向上	住居・敷地面積拡大	住宅設備充実	その他	世帯数
現在地	38 (60.3)	23 (36.5)	8 (12.7)	22 (34.9)	5 (7.9)	63
まちなか区域内	24 (48.0)	10 (20.0)	2 (4.0)	22 (44.0)	3 (6.0)	51
まちなか区域外	13 (44.8)	8 (27.6)	1 (3.4)	9 (31.0)	3 (10.3)	29
合計	75 (52.8)	41 (28.9)	11 (7.7)	53 (37.3)	11 (7.7)	143

(5) 制度を利用しない理由

表 14 より未利用者に対し、制度を利用しない理由をみると、「制度不認知(制度を知らなかった)」がどの世代においても約 3 割程度を示している。また「建築条件に不満」は合計で 23%であり、どの世代においても 15%以上を示している。「借入金なし」は合計で 25%であり、40 歳代までは 10%以下であるのに対し、50 歳代および 60 歳代では 35%および 42%と大きな割合を示している。「補助金額に不満があった」はまったくなく、「その他」についてはほとんどが「わからない」や「なんとなく」という意見であった。以上から制度の不認知や建築条件への不満が大きな理由であると考えられる。また 50 歳代・60 歳代においては、借入金がないことも制度未利用に関係している。

表 14 制度を利用しない理由

	制度不認知	借入金なし	補助金額に不満	建築条件に不満	その他	合計
30歳未満	1 (33.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (66.7)	0 (0.0)	3 (100.0)
30歳代	6 (50.0)	1 (8.3)	0 (0.0)	2 (16.7)	3 (25.0)	12 (100.0)
40歳代	8 (32.0)	2 (8.0)	0 (0.0)	7 (28.0)	8 (32.0)	25 (100.0)
50歳代	4 (20.0)	7 (35.0)	0 (0.0)	5 (25.0)	4 (20.0)	20 (100.0)
60歳代	8 (25.8)	13 (41.9)	0 (0.0)	6 (19.4)	4 (12.9)	31 (100.0)
70歳以上	6 (26.1)	5 (21.7)	0 (0.0)	4 (17.4)	8 (34.7)	23 (100.0)
合計	33 (28.9)	28 (24.6)	0 (0.0)	26 (22.8)	27 (23.3)	114 (100.0)

5. まとめ

まちなか区域における建築活動の多くは建替えであり、中高齢で高収入の世帯が中心で、核家族だけでなく「夫婦のみ」や「夫婦と子供と両親」といった世帯タイプも多い。この世帯は従前住宅の問題を建築活動理由とし、建物だけの取得を行っている。一方、区域内および外から転居を伴う世帯は、収入が少ない若い世帯が多く、世帯タイプとしては核家族が中心である。この世帯は従前住宅の狭さや世帯の変化を建築活動理由とし、建物だけでなく土地の取得活動を行っている。

建築された住宅および住環境については、住宅の設備・外観・広さといった項目全てに対し半数以上の世帯が満足

しており、ある程度満足できる住環境となっていることがわかる。特に住宅の広さに関しては、ほぼ郊外と同程度の評価が得られており、都市居住型誘導居住水準以上の住居がほとんどであることから、十分な広さの住居が建築されていると考えられる。しかし、世帯人数の少ない世帯では余裕室を 2 部屋以上設ける延床面積があることから、現住世帯にはやや広すぎる住居も多い。また、敷地の広さに関しては評価が郊外に比較して低い。

制度利用者と未利用者の比較から、転居を伴い、若く年収の少ない世帯において制度を利用する傾向があり、現在地の建替えでは借入金がないため制度を利用しない中高齢世帯が多く、本制度により所得の少ない世帯を中心として、まちなか区域へ誘導することができたといえる。また、補助による効果としては、住宅設備や外観の向上があげられ、良質な住宅の供給につながっている。区域設定や外観への建築条件に対しても必要性があると評価しているが、建物内部への建築条件は不必要と考える世帯が多い。

以上から、今後の制度改善として、単身世帯はライフサポートを含む共同住宅などへ誘導することや世帯人数や世帯の所得に応じた補助金の増減が必要である。また現在のよう建物単体の基準ではなく、まちなか区域における、それぞれの地区特性に対応し外観基準や町並みとの調和などを考慮した基準を盛り込むべきである。

今後の調査研究上の課題としては、まちなか区域から転出した世帯などとの比較を行うことにより、さらに詳細な検証が必要である。また、まちなか区域における生活関連施設などの商業施設や事業所などの経年変化を分析し、地区の住環境を総合的に明らかにし、今後の定住促進の可能性の検討を行う必要がある。

補注

- (1) 制度の概要⁴⁾やまちなか区域⁵⁾は以下の H P に記されている。
<http://www.city.kanazawa.ishikawa.jp/machijyu/seido/seido.html>
- (2) 共同住宅への補助制度は平成 13 年度から実施されており、現時点では実績が少ないため、本研究では対象外とした。
- (3) ここで基準とする「最低居住水準」「都市型居住水準」「一般型」は、住宅建設五箇年計画(第 8 期)で定めたものである。
- (4) 余裕室は「世帯がそれぞれのライフスタイルに応じて任意の用途に供することのできる空間として余裕室を確保すること」と定義され、1 人世帯 7.5 m²・2・3 人世帯 10 m²・4 人世帯以上で 13 m²とされている。
- (5) 郊外についてのデータは、埴ら⁶⁾により 2001 年 12 月に金沢市の土地区画整理事業施行地区における戸建住宅の居住世帯を対象とし、留置方式で実施したデータを用いた。

参考文献

- 1) 濱口武・小林重敬(1991),「大都市における都心居住確保のための規制・誘導手法に関する研究」,都市計画論文集, No.26, pp.769-774
- 2) 小嶋勝衛・根上彰生他(2004),「東京都千代田区における住宅付置義務制度の効果と運用方策に関する研究」,建築学論文集, No.578, pp.93-98
- 3) 石丸紀興(1989),「都心居住と都市計画 地方中核都市における都心の動向と都心居住政策の実践-広島市の場合-」,都市計画論文集, No.158, pp.41-46
- 4) 地域開発, No.461, 2003.2
- 5) 月刊アクタス, No.177, pp.47, 北國新聞社, 2004.4
- 6) 埴正浩・川上光彦・片岸将広(2003),「郊外型土地区画整理事業施行地区における地区計画導入の実態と課題-全国における実態と金沢市における事例研究-」,都市計画論文集, No.38-3, pp.205-210